

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2021 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 879.952,91	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 16/06/2022, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Località Colle Romano, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42°04'57.9"N 12°32'15.0"E)

DESCRIZIONE

Porzione di Villa bifamiliare disposta su tre livelli, ubicata nel complesso immobiliare "Colle Romano" destinato a ville, totalmente recintato e dotato di portineria continua.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Località Colle Romano, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Titolarietà derivante da atto di donazione a rogito Dott. Nt. Luigi Iorio di Roma del 03/01/1996 - Rep. 17086.

CONFINI

Il bene oggetto della presente perizia, confina:

- Nord p.lle n. 1009- 1010
- Sud via Colle Romano e p.lla 643
- Est p.lle n. 643-249 costruzione in aderenza
- Ovest via di Colle Romano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale PS1	129,97 mq	154,73 mq	1,00	154,73 mq	2,90 m	S1
Garage PS1	75,34 mq	82,69 mq	0,50	41,34 mq	2,90 m	S1
Cantine PS1	59,60 mq	75,53 mq	0,50	37,77 mq	2,90 m	S1
Studio PS1	34,20 mq	46,23 mq	1,00	46,23 mq	2,90 m	S1
Portico PS1	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,90 m	S1

Residenziale P.T.	203,02 mq	250,17 mq	1,00	250,17 mq	2,90 m	P.T.
Veranda PS1	15,90 mq	17,92 mq	0,95	17,02 mq	2,90 m	P.T.
Portici P.T.	35,44 mq	35,44 mq	0,40	14,18 mq	2,90 m	P.T.
Terrazzo P.T.	46,40 mq	46,40 mq	0,10	4,64 mq	0,00 m	P.T.
Residenziale P.1°	126,07 mq	154,81 mq	1,00	154,81 mq	2,90 m	P.1°
Balcone P.1°	9,62 mq	9,62 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	P.1°
Area cortilizia P.T.	4160,00 mq	4160,00 mq	0,10	416,00 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				1146,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1146,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Riano (RM), Località Colle Romano n. 10/A, all'interno del complesso residenziale denominato "Colle Romano" destinato a ville.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1992 al 21/04/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 247, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 21,5 Rendita € 4.386,01 Piano T-1-S1 Graffato 3
Dal 21/04/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 247, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 21,5 Rendita € 4.386,01 Piano T-1-S1 Graffato 3
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 247, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 21,5 Rendita € 4.386,01 Piano T-1-S1 Graffato 3
Dal 09/11/2015 al 13/10/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 247, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 21,5 Superficie catastale 271 mq Rendita € 2.331,80 Piano T-1-S1

		Graffato 3
--	--	------------

Si fa presente che alla data attuale il bene in Catasto risulta intestato solo alla signora [REDACTED] pur se come esposto con atto di donazione cedeva ai figli la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto vitalizio. Per quanto sopra detto si rende necessaria la presentazione c/o il Catasto della voltura conseguente all'atto di donazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	247	1		A7	4	21,5	271 mq	2331,8 €	T-1-S1	3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato non sussiste la completa corrispondenza catastale poichè dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si evidenziano difformità nella distribuzione interna di alcuni locali ai Piani S1 e T, oltrechè l'avvenuta copertura (veranda) del prospiciente terrazzo posto al P.T.

Al fine di rendere conforme la planimetria catastale, con lo stato dei luoghi si deve presentare variazione catastale per migliore rappresentazione grafica per quanto riguarda lo spostamento delle tramezzature interne di alcuni locali ed il ripristino del terrazzo mediante la demolizione della copertura (veranda) del terrazzo.

L'accatastamento presente nelle banche dati del catasto risale al 1992 e rappresenta l'immobile come era all'epoca ed è esattamente corrispondente alla documentazione grafica a corredo della domanda di sanatoria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 - 2° comma.

PATTI

Il possesso del bene è in capo alla [REDACTED] che detiene l'usufrutto vitalizio, e risulta disponibilità degli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova nel complesso residenziale, Colle Romano, comune di Riano, interamente recintato con portineria continua, attraversando la strada privata all'interno del complesso residenziale si giunge alla proprietà, costituita da Villa con giardino. La proprietà, eseguita, all'interno del comprensorio risulta interamente recintata, sul lato strada è presente una muratura di confine e all'estremità del lotto è posizionato un cancello in ferro ed uno pedonale sorretto da colonne in muratura, l'interno della proprietà adibito a giardino, in parte pavimentato per permettere il passaggio della macchina fino al garage. Sempre all'interno della proprietà è presente una zona pavimentata dove c'è una piscina interrata delle dimensioni di ml. 13,90 x 7,00 completa di scala di accesso ed un gazebo in legno (il gazebo risulta abusivo e da demolire).

Il bene come identificato è un villino (cat. A/7 cl. 4) composto da tre livelli, P.S1- P.T. P.1°. Il piano seminterrato si compone di un appartamento con accesso autonomo, sala hobby, garage ripostiglio e portico tutto collegato con il piano superiore da vano scala.

Il piano terra è composto da un salone triplo con veranda, terrazzo (da quanto risulta dai documenti lo stesso terrazzo è stata chiuso realizzando un locale con copertura a legno, come dimostra la documentazione depositata in comune per la sanatoria edilizia L. 47/85), bagno, soggiorno, studio, cucina con annessa zona servizio e un portico di ingresso che consente l'accesso dal piano terra e una scala per il collegamento al primo piano.

Dal piano seminterrato e piano terra si può accedere a livello.

L'immobile risulta essere dotato di corte esclusiva di circa mq. 4160.

PARTI COMUNI

Non esistono formalità e vincoli esistono oneri di natura condominiale e regolamento condominiale trascritto annesso all'atto costitutivo reg. Atti Pubblici Roma il 13.02.1969 n. 2007 mod.71/M serie F mod. 1 Vol. 1093 e lo statuto del consorzio di Colle Romano è stato depositato con atto rep. N. 29521 rac. 5181 registrato a Roma il 24/10/1989 n. 52699 serie 1b.

Esiste un giudizio pendente presso la Corte d'Appello di Roma RG 529/2014 tra comprensorio e due soci attinente una questione di spese di lite.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate sull'immobile oggetto della presente stima non sono presenti, servitù, censo, livello, usi civici, così come confermato anche dall'attestazione comunale sulla destinazione urbanistica.

Dalla documentazione delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sui beni non risultano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale se non quelli derivanti dal regolamento condominiale trascritto annesso all'atto costitutivo reg. Atti Pubblici Roma il 13.02.1969 n. 2007 mod.71/M serie F mod. 1 Vol. 1093 e lo statuto del consorzio di Colle Romano è stato depositato con atto rep. N. 29521 rac. 5181 registrato a Roma il 24/10/1989 n. 52699 serie 1b.

Esiste un giudizio pendente presso la Corte d'Appello di Roma RG 529/2014 tra comprensorio e due soci attinente una questione di spese di lite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non è stato possibile verificarle;

Esposizione: Il bene oggetto della presente perizia, confina:

- Nord p.lle n. 1009- 1010
- Sud via Colle Romano e p.lla 643

- Est p.lle n. 643-249 costruzione in aderenza
- Ovest via di Colle Romano.

Altezza interna utile: ml. 2,90 P.S1 - T e 1°;

Strutture verticali: Struttura intelaiata in c.a. mista a muratura;

Solai: d'interpiano realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e laterizi;

Copertura: a falde in c.a.;

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: esternamente come all'interno le pareti intonacate e tinteggiate;

Soffitti: anch'essi intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: In parte in parquet, ed in parte con piastrelle;

Infissi interni ed esterni: Porte interne in legno del tipo tamburato finestre in legno, dotate di persiane in ferro;

Scale: rivestite in legno;

Impianti: Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, termico e sistema di allarme, da verificare poichè alla data del sopralluogo risultano staccate tutte le utenze domestiche;

Terreno esclusivo: l'immobile è dotato di corte esterna esclusiva utilizzata a giardino e che ospita anche una zona piscina, per una superficie di ca. mq. 4160,00;

Posto auto: scoperto all'interno dell'area esclusiva;



STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è nella disponibilità degli esecutati, come risulta dall'accesso lo stesso è stato effettuato anche [REDACTED] [REDACTED] detentore delle chiavi dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1992 al 03/01/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Sandro Pantaleo	21/04/1992	15536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/05/1992	23912	15803
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro Anzio	08/05/1992	515		
Dal 03/01/1996 al	[REDACTED]	Atto di Donazione			



13/10/2022		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Luigi Iorio	03/01/1996	17086	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/01/1996	485	404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A margine della donazione risulta trascritto l'annotamento di INEFFICACIA PARZIALE nn. 5370/15473 del 24 marzo 2014, giusta sentenza del tribunale civile di Roma n. 21508/2000, cronologico 22200/2000, alle date 3 giugno e 5 luglio 2000, passata in giudicato, con la quale il suddetto tribunale ha dichiarato l'inefficacia nei confronti della  dell'atto di donazione sopra citato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 2 il 23/09/1993
Reg. gen. 35122 - Reg. part. 5937
Quota: 1/1
Importo: € 516.456,89

- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 21/10/2014
 Reg. gen. 45349 - Reg. part. 5841
 Quota: 1/1
 Importo: € 826.331,03
 A favore di [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 413.165,51
 Rogante: Nt. Carlo Bellini
 Data: 26/10/1994
 N° repertorio: 10969
 Note: Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 7246 del 27 ottobre 1994.
- Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 2 il 13/07/2016
 Reg. gen. 33307 - Reg. part. 5554
 Quota: 1/1
 Importo: € 27.372,21
 A favore [REDACTED]
 Capitale: € 17.069,77
 Rogante: Tribunale di Roma
 Data: 25/06/1996
 N° repertorio: 3343
 Note: Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 4017 del 19 luglio 1996.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- Citazione**
 Trascritto a Roma 2 il 30/03/1996
 Reg. gen. 12171 - Reg. part. 6988
 Quota: 1/1
 A favore [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Voglia l'ecc.mo tribunale: 1) - condannare [REDACTED] al pagamento, in favore della banca istante, della somma di lire 406.3540.64 oltre interessi legali dal 1° gennaio 1996 con capitalizzazione trimestrale; 2) - condannare, altresì, [REDACTED] al pagamento, in favore della banca istante, della somma di lire 240.000.000, oltre interessi legali, capitalizzati trimestralmente, dal 13 dicembre 1995 (data di ricezione della costituzione di mora); 3) - condannare, inoltre, [REDACTED] al pagamento, in favore della banca istante, della ulteriore somma di lire 7.168.030, oltre interessi legali dal 1° gennaio 1996, con capitalizzazione trimestrale; 4) - pronunciare, comunque, l'inefficacia, ex art. 2901 cod. civ., nei confronti della banca istante, dell'atto di donazione del notaio Luigi Iorio del 3 gennaio 1996 rep. 17086 racc. 3996, trascritto il 5 gennaio 1996, con cui [REDACTED] nuda proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di RIANO (Roma), località Colle Romano, Lotto 10/A: fabbricato da cielo a terra con area annessa, non ancora censito al NCEU ma denunciato allo stesso con scheda protocollo n. 26261 del 27 marzo 1992, a seguito della quale ha assunto i seguenti dati: fg. 11 part. 247 sub. 3 graffato con i subb 1 e 2. A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Domanda giudiziale - comparsa di intervento**

Trascritto a Roma 2 il 25/11/1996

Reg. gen. 41070 - Reg. part. 23354

Quota: 1/1

A favore

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Piaccia all'on.le tribunale adito, contrariis reiectis, così provvedere: - ammettere l'intervento della

[REDACTED]

[REDACTED] l'atto di donazione per notaio Iorio del 3 gennaio 1996 rep. 17086 racc. 3996, trascritto il 5 gennaio 1996, con cui la [REDACTED] nuda proprietà

della seguente porzione immobiliare sita in comune di RIANO (Roma), località Colle Romano, Lotto 10/A: fabbricato da cielo a terra con area annessa, non ancora censito al NCEU ma denunciato allo stesso con scheda protocollo n. 26261 del 27 marzo 1992, a seguito della quale ha assunto i seguenti dati: fg. 11 part. 247 sub. 3 graffato con i subb 1 e 2. A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

- **Atto giudiziario - Comparsa di intervento**

Trascritto a Roma 2 il 29/05/1997

Reg. gen. 17777 - Reg. part. 11607

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note:

[REDACTED]

[REDACTED] per sentire: A) - preliminarmente, ammettere l'intervento dell'INA BANCA - MARINO nel giudizio sopra menzionato con citazione del 23 marzo 1996; B) - nel merito, in accoglimento della domanda con il presente atto proposta: 1) -

[REDACTED]

[REDACTED] della somma di lire 59.557.339, oltre interessi legali dal 1° gennaio 1997 all'effettivo soddisfo; 2) - dichiarare inefficace e revocare nei confronti [REDACTED], ai sensi dell'art. 2901 c.c., l'atto posto in essere con il rogito del 3 gennaio 1996 per notaio Iorio di Roma rep. 7086, trascritto il 5 stesso mese ed anno ai nn. 404/485, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di RIANO (Roma), località Colle Romano, Lotto 10/A: fabbricato da cielo a terra con area annessa, non ancora censito al NCEU ma denunciato allo stesso con scheda protocollo n. 26261 del 27 marzo 1992, a seguito della quale ha assunto i seguenti dati: fg. 11 part. 247 sub. 3 graffato con i subb 1 e 2. A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Roma 2 il 17/03/1998

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 5124

Quota: 1/1

[REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 03/05/2000

Reg. gen. 17245 - Reg. part. 11182

Quota: 1/1

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 17/02/2021
Reg. gen. 7590 - Reg. part. 5327
Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ULTERIORI PRECISAZIONI

A nome del soggetto [REDACTED] risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°6 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreto ingiuntivo: per un totale di € 294,00 x 2 formalità = € 588,00.
- 2) Oneri da corrispondere per cancellazione Ipoteca volontaria: per un totale di € 294,00 x 2 formalità = € 588,00.
- 3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00 X 2 = € 70,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona : B4 - B4 - Zona "B" - Sott. "B4"

ZONA "B4" LOTTIZZAZIONE FATTA SALVA.

APPROVATO CON DELIBERA GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N° 5842 DEL 14/12/1999.(B4)

Tali zone comprende le lottizzazioni fatte salve, sulla base dell'8° comma dell'Art. 28 della Legge n. 1150/'42 e sono, sostanzialmente, sature (Colle Romano).

In questa zona vengono applicati i contenuti della Lottizzazione per quanto concerne gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria sui pochi lotti liberi restanti, dopodiché verrà considerata satura.

Gli stessi predetti Indici dovranno essere applicati in caso di demolizione e ricostruzione.

Gli edifici che si avvalgono del disposto della Legge 47/'85 e successive, restano della loro attuale consistenza.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e ristrutturazione, nel caso di loro demolizione e ricostruzione dovranno essere applicati i contenuti del comma precedente.

Resta obbligatorio il mantenimento e la salvaguardia della dotazione arborea esistente.

Interventi ammessi:

Manutenzione Ordinaria;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Manutenzione Straordinaria;
 Restauro conservativo;
 Ristrutturazione;
 Demolizione e Ricostruzione;
 Nuova Costruzione.

Non è consentita la trasformazione delle Destinazioni d'uso esistenti al 31/12/1993, salvo che nell'ambito della stessa categoria.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato mediante il rilascio da parte del Comune di Riano (RM) di Concessione Edilizia n. 571 del 04.01.1972, successivamente a seguito dell'avvenuta realizzazione di ampliamento villa, cambio della destinazione d'uso in residenziale e avvenuta realizzazione di una piscina esterna interrata è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n°47/85 - Prot. 6158 del 27/09/1986, completa di tre modelli ministeriali "Mod. 47/85 - A" per l'avvenuto ampliamento" - "Mod. 47/85 - B" per l'avvenuto cambio della destinazione d'uso in residenziale e "Mod. 47/85 - C" per l'avvenuta realizzazione della piscina esterna interrata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per tale immobile è stata presentata domanda di sanatoria edilizia Legge 47/85 il 27.09.1986 prot. 6158 da [REDACTED] per AMPLIAMENTO VILLA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE, REALIZZAZIONE PISCINA, IN DIFFORMITA' DA LICENZA EDILIZIA 571 DEL 04.01.1972. La Concessione in Sanatoria non è mai stata rilasciata per carenza di documentazione. A seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Riano il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto copia dei documenti presentati al comune di Riano a corredo della domanda di sanatoria, da allora non ci sono stati altri documenti. Il comune ha inviato al C.T.U. anche copia istruttoria per tale condono, specificando che deve essere considerata pre-istruttoria ai fini del conteggio delle somme da versare e della documentazione mancante. Allo stato attuale l'immobile è sanabile completando la documentazione mancante, ripristinando il terrazzo come da documentazione grafica e fotografica allegata alla domanda di sanatoria di cui si allega documentazione fornita dal comune. Le spese di ripristino verranno detratte al valore del bene. Il fabbricato non è provvisto del certificato di idoneità statica né di abitabilità. I costi per il ripristino per la demolizione della parte abusiva del terrazzo (copertura e chiusura) ammontano a circa Euro 6.000,00 (seimila).

Importi indicativi da versare per la regolarizzazione della domanda di sanatoria forniti dal comune nella pre-istruttoria sono:

Oblazione Ministeriale da versare al comune a saldo € 1.103,00



Oneri Concessori da versare al comune a saldo € 36.297,99
 Oblazione Ministeriale da versare al Ministero LL.PP. € 1.103,00
 Diritti di segreteria € 300,00
 Totale pre-istruttoria € 38.803,99
 Spese per il ripristino del terrazzo: € 6.000,00
 Spese tecniche per la documentazione integrativa € 3.000,00
 Totale spese per la regolarizzazione € 46.609,93



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esistono formalità e vincoli esistono oneri di natura condominiale e regolamento condominiale trascritto annesso all'atto costitutivo reg. Atti Pubblici Roma il 13.02.1969 n. 2007 mod.71/M serie F mod. 1 Vol. 1093 e lo statuto del consorzio di Colle Romano è stato depositato con atto rep. N. 29521 rac. 5181 registrato a Roma il 24/10/1989 n. 52699 serie 1b.

Esiste un giudizio pendente presso la Corte d'Appello di Roma RG 529/2014 tra comprensorio e due soci attinente una questione di spese di lite.

Da certificazione del consorzio "Colle Romano" quale amministratore delle aree condominiali del comprensorio (Portineria, strade di accesso, verde, ecc.. ecc..) non risultano debiti da parte degli esecutati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Località Colle Romano, piano S1-T-1
 Porzione di Villa bifamiliare disposta su tre livelli, ubicata nel complesso immobiliare "Colle Romano" destinato a ville, totalmente recintato e dotato di portineria continua.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 247, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.031.841,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domandae dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
 Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio ed il metodo per comparazione con agenzie immobiliari operanti sul posto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Riano (RM) - Località Colle Romano, piano S1-T-1	1146,49 mq	900,00 €/mq	€ 1.031.841,00	100,00%	€ 1.031.841,00
				Valore di stima:	€ 1.031.841,00

Valore di stima: € 1.031.841,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Voltura catastale	300,00	€
Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica	600,00	€
Oneri regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria ecc..)	38803,99	€
Demolizione per ripristino terrazzo e demolizione gazebo esterno	6000,00	€
Spese tecniche per professionista incaricato al completamento della pratica di condono edilizio	3000,00	€

Valore finale di stima: € 879.952,91

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio ed il metodo per comparazione con agenzie immobiliari operanti sul posto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Galliciano nel Lazio, li 21/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morgante Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Visure e Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Progetto Licenza 1974
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Istanza di condono edilizio, progetti ecc..
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Istruttoria Comune condono edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Ricerca Valori OMI e Agenzie Imm.ri
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - Certificazione Urbanistica comunale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Titoli di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Località Colle Romano, piano S1-T-1
 Porzione di Villa bifamiliare disposta su tre livelli, ubicata nel complesso immobiliare "Colle Romano" destinato a ville, totalmente recintato e dotato di portineria continua. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 247, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Zona : B4 - B4 - Zona "B" - Sott. "B4" ZONA "B4" LOTTIZZAZIONE FATTA SALVA. APPROVATO CON DELIBERA GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N° 5842 DEL 14/12/1999.(B4) Tali zone comprende le lottizzazioni fatte salve, sulla base dell'8° comma dell'Art. 28 della Legge n. 1150/'42 e sono, sostanzialmente, sature (Colle Romano). In questa zona vengono applicati i contenuti della Lottizzazione per quanto concerne gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria sui pochi lotti liberi restanti, dopodiché verrà considerata satura. Gli stessi predetti Indici dovranno essere applicati in caso di demolizione e ricostruzione. Gli edifici che si avvalgono del disposto della Legge 47/'85 e successive, restano della loro attuale consistenza. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e ristrutturazione, nel caso di loro demolizione e ricostruzione dovranno essere applicati i contenuti del comma precedente. Resta obbligatorio il mantenimento e la salvaguardia della dotazione arborea esistente. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Restauro conservativo; Ristrutturazione; Demolizione e Ricostruzione; Nuova Costruzione. Non è consentita la trasformazione delle Destinazioni d'uso esistenti al 31/12/1993, salvo che nell'ambito della stessa categoria.

Prezzo base d'asta: € 879.952,91

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 879.952,91

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Riano (RM) - Località Colle Romano, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 247, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3	Superficie	1146,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nel complesso residenziale, Colle Romano, comune di Riano, interamente recintato con portineria continua, attraversando la strada privata all'interno del complesso residenziale si giunge alla proprietà, costituita da Villa con giardino. La proprietà, eseguita, all'interno del comprensorio risulta interamente recintata, sul lato strada è presente una muratura di confine e all'estremità del lotto è posizionato un cancello in ferro ed un pedonale sorretto da colonne in muratura, l'interno della proprietà adibito a giardino, in parte pavimentato per permettere il passaggio della macchina fino al garage. Sempre all'interno della proprietà è presente una zona pavimentata dove c'è una piscina interrata delle dimensioni di ml. 13,90 x 7,00 completa di scala di accesso ed un gazebo in legno (il gazebo risulta abusivo e da demolire). Il bene come identificato è un villino (cat. A/7 cl. 4) composto da tre livelli, P.S1- P.T. P.1°. Il piano seminterrato si compone di un appartamento con accesso autonomo, sala hobby, garage ripostiglio e portico tutto collegato con il piano superiore da vano scala. Il piano terra è composto da un salone triplo con veranda, terrazzo (da quanto risulta dai documenti lo stesso terrazzo è stata chiuso realizzando un locale con copertura a legno, come dimostra la da documentazione depositata in comune per la sanatoria edilizia L. 47/85), bagno, soggiorno, studio, cucina con annessa zona servizio e un portico di ingresso che consente l'accesso dal piano terra e una scala per il collegamento al primo piano. Dal piano seminterrato e piano terra si può accedere a livello. L'immobile risulta essere dotato di corte esclusiva di circa mq. 4160.		
Descrizione:	Porzione di Villa bifamiliare disposta su tre livelli, ubicata nel complesso immobiliare "Colle Romano" destinato a ville, totalmente recintato e dotato di portineria continua.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è nella disponibilità degli esecutati, come risulta dall'accesso lo stesso è stato effettuato anche dal [REDACTED] detentore e delle chiavi dell'immobile.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
 Iscritto a Roma 2 il 23/09/1993
 Reg. gen. 35122 - Reg. part. 5937
 Quota: 1/1
 Importo: € 516.456,89
 A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R.L.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 258.228,44
 Rogante: Nt. Carlo Bellini
 Data: 22/09/1993
 N° repertorio: 7411
 N° raccolta: 1310
 Note: A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: - Iscrizione nn. 5183/38770 del 12/09/2013 - Ipoteca Volontaria in RINNOVAZIONE (di seguito sviluppata).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
 Iscritto a Roma 2 il 27/10/1994
 Reg. gen. 37498 - Reg. part. 7246
 Quota: 1/1
 Importo: € 826.331,03
 A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R.L.
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 413.165,51
 Rogante: Nt. Carlo Bellini
 Data: 26/10/1994
 N° repertorio: 10969
 N° raccolta: 2097
 Note: A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: Iscrizione nn. 5841/45349 del 21/10/2014 - Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE (di seguito sviluppata).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Roma
 Iscritto a Roma 2 il 19/07/1996
 Reg. gen. 28065 - Reg. part. 4017
 Quota: 1/1
 Importo: € 27.372,21
 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 17.069,77
 Rogante: Tribunale di Roma
 Data: 25/06/1996
 N° repertorio: 3343/96
 Note: A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: Iscrizione nn. 5554/33307 del 13/07/2016 - Ipoteca giudiziale in RINNOVAZIONE (di seguito sviluppata).
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 12/09/2013
 Reg. gen. 38770 - Reg. part. 5183



Quota: 1/1

Importo: € 516.456,90

A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 258.228,45

Rogante: Nt. Carlo Bellini

Data: 22/09/1993

N° repertorio: 7411

Note: Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 5937 del 23 settembre 1993.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 21/10/2014

Reg. gen. 45349 - Reg. part. 5841

Quota: 1/1

Importo: € 826.331,03

A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 413.165,51

Rogante: Nt. Carlo Bellini

Data: 26/10/1994

N° repertorio: 10969

Note: Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 7246 del 27 ottobre 1994.

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 13/07/2016

Reg. gen. 33307 - Reg. part. 5554

Quota: 1/1

Importo: € 27.372,21

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 17.069,77

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 25/06/1996

N° repertorio: 3343

Note: Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 4017 del 19 luglio 1996.

Trascrizioni

- **Citazione**

Trascritto a Roma 2 il 30/03/1996

Reg. gen. 12171 - Reg. part. 6988

Quota: 1/1

A favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Voglia l'ecc.mo tribunale: 1) - condannare la [REDACTED] al pagamento, in favore della banca istante, della somma di lire 406.3540.64 oltre interessi legali dal 1° gennaio 1996 con capitalizzazione trimestrale; 2) - condannare, altresì, i signori [REDACTED], in solido fra loro e con la [REDACTED], al pagamento, in favore della banca istante, della somma

di lire 240.000.000, oltre interessi legali, capitalizzati trimestralmente, dal 13 dicembre 1995 (data di ricezione della costituzione di mora); 3) - condannare, inoltre, la signora [REDACTED] al pagamento, in favore della banca istante, della ulteriore somma di lire 7.168.030, oltre interessi legali dal 1° gennaio 1996, con capitalizzazione trimestrale; 4) - pronunciare, comunque, l'inefficacia, ex art. 2901 cod. civ., nei confronti della banca istante, dell'atto di donazione del notaio Luigi Iorio del 3 gennaio 1996 rep. 17086 racc. 3996, trascritto il 5 gennaio 1996, con cui la signora [REDACTED] ha donato ai figli signori [REDACTED] la nuda proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di RIANO (Roma), località Colle Romano, Lotto 10/A: fabbricato da cielo a terra con area annessa, non ancora censito al NCEU ma denunciato allo stesso con scheda protocollo n. 26261 del 27 marzo 1992, a seguito della quale ha assunto i seguenti dati: fg. 11 part. 247 sub. 3 graffato con i subb 1 e 2. A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

- **Domanda giudiziale - comparsa di intervento**

Trascritto a Roma 2 il 25/11/1996

Reg. gen. 41070 - Reg. part. 23354

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Piaccia all'on.le tribunale adito, contrariis reiectis, così provvedere: - ammettere l'intervento della CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA SPA nel presente giudizio; in accoglimento della domanda proposta dalla BANCA COMMERCIALE ITALIANA e della CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA SPA dichiarare inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA l'atto di donazione per notaio Iorio del 3 gennaio 1996 rep. 17086 racc. 3996, trascritto il 5 gennaio 1996, con cui la signora [REDACTED] ha donato ai figli signori [REDACTED] la nuda proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di RIANO (Roma), località Colle Romano, Lotto 10/A: fabbricato da cielo a terra con area annessa, non ancora censito al NCEU ma denunciato allo stesso con scheda protocollo n. 26261 del 27 marzo 1992, a seguito della quale ha assunto i seguenti dati: fg. 11 part. 247 sub. 3 graffato con i subb 1 e 2. A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

- **Atto giudiziario - Comparsa di intervento**

Trascritto a Roma 2 il 29/05/1997

Reg. gen. 17777 - Reg. part. 11607

Quota: 1/1

A favore di Ina Banca - Marino S.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: INA BANCA - MARINO è intervenuta nel giudizio promosso dalla BANCA COMMERCIALE ITALIANA contro la [REDACTED] ed i signori [REDACTED] per sentire: A) - preliminarmente, ammettere l'intervento dell'INA BANCA - MARINO nel giudizio sopra menzionato con citazione del 23 marzo 1996; B) - nel merito, in accoglimento della domanda con il presente atto proposta: 1) - condannare i signori [REDACTED] e [REDACTED], in solido fra loro e con la [REDACTED] al pagamento in favore dell'INA BANCA - MARINO della somma di lire 59.557.339, oltre interessi legali dal 1° gennaio 1997 all'effettivo soddisfo; 2) - dichiarare inefficace e revocare nei confronti dell'INA BANCA - MARINO, ai sensi dell'art. 2901 c.c., l'atto posto in essere con il rogito del 3 gennaio 1996 per notaio Iorio di Roma rep. 7086, trascritto il 5 stesso mese ed anno ai nn. 404/485, con il quale la Signora [REDACTED] ha donato ai figli signori [REDACTED] la nuda proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di RIANO (Roma), località Colle Romano, Lotto 10/A: fabbricato da cielo a terra con area annessa, non ancora censito al NCEU ma denunciato allo stesso con scheda protocollo n. 26261 del 27

marzo 1992, a seguito della quale ha assunto i seguenti dati: fg. 11 part. 247 sub. 3 graffato con i subb 1 e 2. A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Roma 2 il 17/03/1998

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 5124

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 03/05/2000

Reg. gen. 17245 - Reg. part. 11182

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 17/02/2021

Reg. gen. 7590 - Reg. part. 5327

Quota: 1/1

A favore di BELVEDERE SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

